

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI LỘC
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2021/DS-ST

Ngày: 30 - 6 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NGHI LỘC – TỈNH NGHỆ AN
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Hồng Thê - Thẩm phán

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Vinh
2. Ông Lê Quang Hòa

Thư ký phiên tòa: bà Phan Thị Hải - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc – tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 38/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2021/QĐXX-ST ngày 07/6/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/QĐST-DS ngày 30/6/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H - sinh năm 1963; Địa chỉ: xóm 2 (xóm 5 cũ), xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Có mặt.
2. Bị đơn: Ông Võ Văn T – sinh năm 1964 và bà Phạm Thị Th - sinh năm 1965; xóm 2 (xóm 5 cũ), xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2019, lời khai quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Tháng 4/1993, bà có mua của ông Võ Văn T và bà Phạm Thị Th 153m² đất tại thửa đất số 366, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ 299) tại xóm 5 (nay là xóm 2) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An với giá 6.800.000 đồng, bám mặt đường tỉnh lộ 534 (nay là Quốc lộ 48E) với chiều rộng là 4,5m và chiều dài kéo hết đất. Do là người cùng xóm nên hai bên không làm thủ tục giấy tờ gì, cũng không xin chính

quyền địa phương xác nhận. Cùng trong năm 1993, sau khi mua đất, bà H đã xây 01 kiot để ở và bán hàng còn vợ chồng ông T - bà Th thì xây bờ tường rào phân định giữa đất bà H với đất của vợ chồng họ. Do suy nghĩ đơn giản nên trong một thời gian dài bà H cũng không yêu cầu ông T bà Th làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ông T cũng đã hứa là lúc nào bà cần thì ông sẽ hợp tác để chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Năm 1997, bà kết hôn và chuyển về sinh sống với chồng tại xã Nghi Trường, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An còn hàng ngày bà vẫn đến kiot riêng của mình bán hàng kiếm sống mà không nhập vào khối tài sản chung vợ chồng. Ngày 10/12/1997 vợ chồng ông T được UBND huyện Nghi Lộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào Sổ cấp giấy 765QSDĐ/422 nhưng bà cũng không để ý. Năm 2002, bà ly hôn và chuyển về sống tại kiot của mình cho đến nay. Năm 2009, khi đo đạc bản đồ địa chính, khuôn viên kiot của bà đã được đo riêng thành thửa 1270, diện tích 138m². Bà đã yêu cầu ông T bà Th làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông T cho rằng do đã lâu nên không chịu thực hiện các thủ tục nữa. Năm 2012, khi bà xây ngôi nhà mái bằng và lợp dàn proximang thì ông T đã đập phần giữa bờ rào ngăn cách đất hai gia đình; hiện nay vẫn còn phần bờ tường rào phía trước + phía sau của ông T. Ngày 12/10/2013, UBND huyện Nghi Lộc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T - bà Th đối với cả phần diện tích đã bán cho bà. Năm 2018, thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 48E, UBND huyện Nghi Lộc đã thu hồi 2m² trên phần đất của bà và trong Danh sách thu hồi đất có ghi rõ tên chủ sử dụng đất là Lê Thị H. Hiện trạng sử dụng phần đất đã có khuôn viên rõ ràng, các tài sản gắn liền trên đất bà đã tạo lập và sử dụng từ năm 1993 cho đến nay mà ông T, bà Th không phản đối gì. Trước đây, bà yêu cầu Tòa án hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An chuyển trả hồ sơ với lý do không cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà cũng đồng ý và rút yêu cầu hủy Quyết định cá biệt. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 138m² giữa bà và vợ chồng ông T - bà Th đồng thời công nhận hiện trạng sử dụng đất 136m² cho bà để bà có quyền sử dụng hợp pháp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn đồng ý chịu và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: nguyên đơn cũng chấp nhận chịu thay cho bị đơn để nhanh chóng làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất hợp pháp.

- *Quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn T và bà Phạm Thị Th không hợp tác, từ chối nhận các văn bản tố tụng và không tham gia vào các buổi làm việc do Tòa án tổ chức. Vì vậy, không thu thập được lời khai của ông T, bà Th.*

- *Quá trình chuẩn bị xét xử những người làm chứng ông Lương Đình Lợi, ông Lê Văn Tân, ông Lê Văn Cầu, bà Võ Thị Vân, bà Võ Thị Thuận, bà Nguyễn Thị Ngân, bà Nguyễn Thị Vinh thừa nhận việc bà H mua đất của ông T bà Th từ năm 1993 và đã sử dụng làm nhà cửa cho đến nay với khuôn viên ổn định từ khi mua đất.*

- Tại Biên bản hòa giải ngày 07/5/2012 do UBND xã T lập phản ánh nội dung trình bày của ông Võ Văn T như sau: *"việc đất đai tôi không liên quan, tôi đã trình bày với chị H. Chị đã mua thì lo mà làm bì, còn tôi không đòi lại đất. mà việc chị H làm bì là do chị H, với lý do trước đây tôi (T) đã dôn chị H làm bì nhưng chị H không làm thì tôi (T) không liên quan đến số đất tôi bán cho chị H."*

- *Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 22/7/2019 phản ánh:*

136m² đất ở có giá 2.500.000 đồng/m² có vị trí phía Đông thửa 1271, kích thước tứ cận: phía Bắc giáp Quốc lộ 48E kích thước 4,24m; phía Nam giáp thửa đất 1285 kích thước 4,91m; phía Đông giáp thửa đất 1269 kích thước 28,28m; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1271 kích thước 25,27m+4,13m. Diện tích đất đã thu hồi 2m² nằm phía trước phần đất tranh chấp, giáp Quốc lộ 48E.

01 ngôi nhà mái bằng xây 2012 trị giá 145.763.000 đồng; 01 mái Proximang làm năm 2013 trị giá 1.191.000 đồng; 01 bể nước+ bể lóng làm năm 2013 trị giá 1.209.000 đồng; nền láng vữa ximang làm năm 2013 trị giá 545.000 đồng; khu vực chuồng gà+nha vệ sinh+01 kiot xây năm 1993 khấu hao hết không định giá; 02 đoạn bờ rào do của ông T xây phía trước và phía sau đất (không định giá).

- Kết quả xác minh tại UBND xã T ngày 22/8/2019 phản ánh: thửa đất số 366, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ 299) tại xóm 5 (nay là xóm 2) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An là đất thổ cư của ông Võ Văn T - bà Phạm Thị Th. Năm 1993 khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T bà Th đã chuyển nhượng 1 phần cho bà H nhưng không rõ trị giá hợp đồng và bà H làm nhà, sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay. Mọi nghĩa vụ tài chính do bà H nộp. Năm 1997, xã lập hồ sơ cấp Giấy cho ông T gồm cả phần đất đã bán cho bà H. Năm 2009, đo đạc bản đồ địa chính đã tách thửa 366 thành 2 thửa: thửa 1270 quy chủ bà H diện tích 138m²; thửa 1271 quy chủ ông T - bà Th 861m² nhưng năm 2011, khi thực hiện chủ trương cấp đổi Giấy thì do các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng nên UBND huyện Nghi Lộc vẫn cấp Giấy cho ông T - bà Th 999m² đất đối với thửa 1271 (nhập cả diện tích thửa 1270 mà bà H đang sử dụng). Năm 2018, khi thực hiện Dự án mở rộng Quốc lộ 48E thì UBND huyện Nghi Lộc đã thu hồi của bà H 2m² đất theo số thửa 1270 của dữ liệu đo bản đồ địa chính nên diện tích đất bà H còn lại là 136m².

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nghi Lộc phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 235; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều b3, tiểu mục b, mục 2.2, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điều 166 Luật đất đai 2013 để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc hủy Quyết định cá biệt; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 138m² đất thuộc thửa đất 366, tờ bản đồ số 11 tại xóm 2 xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An giữa bên chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn; công nhận quyền sử dụng 136m² đất như đề xuất của nguyên đơn; chấp nhận việc nguyên đơn chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Bị đơn cư trú tại xóm 5 (xóm 2 mới) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An nên Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền theo lãnh thổ.

Bị đơn ông Võ Văn T và bà Phạm Thị Th được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các bên tranh chấp về hợp đồng dân sự xác lập vào năm 1993 song không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án là phù hợp.

Ngày 04/10/2019, Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc hủy 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri 0191329 vào Sổ cấp giấy 765QSĐĐ/422 ngày 10/12/1997 do UBND huyện Nghi Lộc cấp cho chủ sử dụng đất Võ Văn T và 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri BP225531 số vào Sổ cấp giấy CH01562 QĐ/2013 ngày 12/10/1993 do UBND huyện Nghi Lộc cấp cho chủ sử dụng Võ Văn T - Phạm Thị Th. Ngày 20/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 15/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An có Công văn số 25/2021/TA-DS chuyển trả lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc giải quyết với lý do: không có căn cứ để hủy Quyết định cá biệt. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Nghi Lộc tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cá biệt là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần chấp nhận, đình chỉ phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, lời khai của người làm chứng, Biên bản hòa giải ngày 07/5/2012 do UBND xã T lập và các nội dung xác minh

tại UBND xã T thì có căn cứ để xác định: vào khoảng tháng 4 năm 1993, bà Lê Thị H có mua của ông Võ Văn T - bà Phạm Thị Th 01 phần diện tích đất về phía Đông của thửa 366, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ 299) tại xóm 5 (nay là xóm 2) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An; việc mua bán đã hoàn tất mặc dù các bên không lập Hợp đồng cũng như không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của pháp luật. Bà H đã sử dụng đất trên thực tế vào mục đích xây dựng nhà cửa. Mặc dù nguyên đơn trình bày diện tích đất chuyển nhượng là 153m^2 nhưng qua kết quả đo đạc bản đồ địa chính, xem xét thẩm định tại chỗ thì chỉ có cơ sở để khẳng định khuôn viên đất mà bà H đã sử dụng là 138m^2 (trong đó bao gồm 2m^2 thu hồi theo Quyết định số 3212/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND huyện Nghi Lộc).

Thời điểm các bên xác lập giao dịch, pháp luật không quy định về các trường hợp vô hiệu do vi phạm hình thức hợp đồng (Điều 15 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không bị vô hiệu về mặt hình thức. Mặc dù, các quy định pháp luật điều chỉnh quan hệ đất đai trước ngày 15/10/1993 nghiêm cấm việc mua, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất, bên mua đã tiến hành việc xây dựng các công trình kiến trúc (nhà cửa, bếp, nhà vệ sinh, kiot) để ngăn cách phần đất đã chuyển nhượng. Bị đơn cũng đã thừa nhận sự việc mua bán đã hoàn thành, xây bờ rào và không có phản đối gì đối với việc xây dựng tài sản của nguyên đơn. Quá trình sử dụng đất của bà H được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thừa nhận bằng việc khi lập Bản đồ địa chính năm 2009 đã đo tách 138m^2 đất thành thửa 1270 liền kề với thửa đất 1271 do ông T - bà Th sử dụng và khi thu hồi đất, UBND huyện Nghi Lộc cũng xác định chủ sử dụng đất tại thửa 1270 là bà Lê Thị H để thống kê, thu hồi và bồi thường theo quy định (trong thời điểm thu hồi đất, tại GCNQSD đất cấp đổi cho ông T - bà Th, diện tích đất này vẫn đang thuộc thửa 1271). Bà H chấp nhận với diện tích đất theo khuôn viên hiện tại. Như vậy, căn cứ vào điểm b3, tiểu mục b, mục 2.2, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Hội đồng xét xử công nhận giao dịch chuyển nhượng 138m^2 đất thuộc thửa 366, tờ bản đồ số 11 (nay thuộc thửa 1271, tờ bản đồ số 8) giữa bà H và ông T - bà Th. Bà H được quyền sử dụng đối với 138m^2 đất về phía Đông thửa đất số 1271.

Do năm 2018, thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 48E, UBND huyện Nghi Lộc đã thu hồi 2m^2 đất nên diện tích đất thực tế mà nguyên đơn còn được sử dụng là 136m^2 . Nguyên đơn đề nghị công nhận quyền sử dụng diện tích đất thực tế 136m^2 là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và định vị trên thực địa như sau:

Phía Bắc giáp Quốc lộ 48E kích thước 4,24m;

Phía Nam giáp thửa đất 1285 kích thước 4,91m;

Phía Đông giáp thửa đất 1269 kích thước 28,28m;

Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1270 kích thước 25,27m+4,13m;

[2.3]. Về các chi phí tố tụng.

Nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và không yêu cầu giải quyết đối với chi phí tố tụng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do nguyên đơn đề nghị được chịu án phí thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà H phải chịu án theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26; Điều 35; Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 235; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điểm b3, tiểu mục b, mục 2.2, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004;

Điều 166 Luật đất đai 2013;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc hủy Quyết định cá biệt.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[1.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 138m² đất thuộc thửa đất 366, tờ bản đồ số 11 Bản đồ 299 (nay là thửa 1271, tờ bản đồ số 8 Bản đồ địa chính), tại xóm 2 (xóm 5 cũ) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn T - bà Phạm Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị H.

[1.2]. Công nhận bà Lê Thị H được quyền sử dụng 136m² đất thuộc thửa 1271, tờ bản đồ số 8, tại xóm 2 (xóm 5 cũ) xã T, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An có ranh giới tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp Quốc lộ 48E kích thước 4,24m;

Phía Nam giáp thửa đất 1285 kích thước 4,91m;

Phía Đông giáp thửa đất 1269 kích thước 28,28m;

Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa 1271 kích thước 25,27m+4,13m;

Bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quyền năng của chủ sử dụng đất theo quy định.

Ông T, bà Th có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật.

[2]. Về chi phí tố tụng: không giải quyết.

[3]. Về án phí: bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005609 ngày 30/5/2019 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Nghi Lộc phát hành.

[4]. Bà H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông T, bà Th có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. Nghi Lộc;
- Chi cục THADS H. Nghi Lộc;
- Lưu Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

LUU THỊ HỒNG THỂ